



บทสรุป

การศึกษาวิจัย เรื่องทัศนคติของผู้อยู่อาศัยต่ออาคารชุดพักอาศัยราคาถูก ย่านชานกรุง เทพมหานคร แยกตัวอย่างที่ใช้ในการเก็บรวบรวมข้อมูลเป็น 4 กลุ่ม คือ กลุ่มผู้อยู่อาศัยในอาคารชุดราคาถูกในย่านต่าง ๆ มีจำนวนตัวอย่างรวม 1,002 ตัวอย่าง ผลการวิเคราะห์ข้อมูลมีประเด็นที่น่าสนใจดังนี้

1. ผู้อยู่อาศัยอยู่ในอาคารชุดพักอาศัยราคาถูก

- 1) ครอบครัวยุอยู่อาศัยที่พักอาศัยในอาคารชุด มีสาเหตุสำคัญที่สุดของผู้ที่คิดจะย้ายจากที่พักอาศัยเดิมเนื่องจากบริเวณที่พักอาศัยเดิมคับแคบถึงร้อยละ 66.2 รองลงมา ได้แก่ ที่พักอาศัยเดิมเก่ามีร้อยละ 58.1 การเดินทางจากที่พักอาศัยเดิมไม่สะดวก เพราะอยู่ไกลจากที่ทำงาน มีร้อยละ 51.3 สิ่งแวดล้อมของที่พักอาศัยเดิมไม่ดีมีร้อยละ 49.6 มีผู้มาขอซื้อที่พักอาศัยเดิมในราคาสูงร้อยละ 27.9 และน้ำท่วมที่พักอาศัยเดิม ร้อยละ 14 ตามลำดับ
- 2) ครอบครัวยุอยู่อาศัยที่ต้องการจะย้ายไปอยู่ในที่พักอาศัยใหม่ ประมาณร้อยละ 68.1 ต้องการย้ายไปอยู่ในบ้านเดี่ยว ร้อยละ 14.3 ต้องการย้ายไปอยู่ทาวน์เฮาส์หรือบ้านแฝด และร้อยละ 17.6 ที่ต้องการย้ายไปอยู่ในอาคารชุด
- 3) สาเหตุสำคัญที่สุดซึ่งทำให้ผู้อยู่อาศัยส่วนใหญ่ไม่คิดจะย้ายไปอยู่ในอาคารชุด คือ เนื้อที่ใช้สอยน้อยและไม่มีบริเวณ สาเหตุสำคัญรองลงมา ได้แก่ เกรงจะมีปัญหาเกี่ยวกับเพื่อนบ้าน และราคาแพง ตามลำดับ
- 4) หลักการสำคัญที่ครอบครัวยุอยู่อาศัยใช้ในการพิจารณาย้ายไปอยู่ที่พักอาศัยประเภทต่าง ๆ เรียงตามลำดับ ได้แก่ มีสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ มีสภาพแวดล้อมที่ดีและถูกสุขลักษณะ ราคาของที่อยู่อาศัย ตั้งอยู่ในใจกลางเมือง และมีสาธารณูปโภคพร้อมเพียง

5) ปัจจัยสำคัญซึ่งผู้อยู่อาศัยที่คิดจะย้ายหรือย้ายที่อยู่อาศัยแน่นอนไปอยู่ในอาคารชุด ใช้พิจารณาเลือกอาคารชุดเรียงตามลำดับคือ ทำเลที่ตั้ง ราคาของห้องชุด แหล่งอุปโภคบริโภคที่จำเป็น ระยะเวลาในการเดินทาง ระยะทางไปยังที่ทำงาน สิ่งอำนวยความสะดวกของอาคารชุด รูปแบบของอาคารชุด ทีมงานผู้ลงทุนสร้างอาคารชุด ประเภทของอาคารชุด ทีมงานสถาปนิกและวิศวกร และสถาบันการเงินที่สนับสนุน

6) ผู้อยู่อาศัยซึ่งไม่ได้พักอาศัยในอาคารชุดปัจจุบันมีทัศนคติที่ดีต่อการพักอาศัยในอาคารชุดเพียงร้อยละ 0.7 เท่านั้น ส่วนใหญ่ร้อยละ 85.7 มีทัศนคติที่เป็นกลาง ที่เหลืออีกร้อยละ 13.6 มีทัศนคติที่ไม่ดี โดยส่วนใหญ่มีทัศนคติที่ดีในด้านทำเลที่ตั้งของอาคารชุด ซึ่งอยู่ในบริเวณที่มีการคมนาคมสะดวก และส่วนใหญ่มีทัศนคติที่ไม่ดีหรือกังวลต่อความรำคาญที่อาจเกิดขึ้นจากการพักอาศัยในอาคารชุด

2. ผู้อยู่อาศัยที่กำลังพักอาศัยอยู่ในอาคารชุดราคาถูก

1) ห้องชุดที่ผู้มีรายได้น้อยพักอาศัยอยู่ในปัจจุบันมีพื้นที่เฉลี่ย 42.5 ตารางเมตร และมีจำนวนห้องนอนเฉลี่ยต่อห้องชุดเท่ากับ 0.23 ห้อง ค่าใช้จ่ายส่วนกลางเฉลี่ยที่ผู้พักจ่ายต่อเดือนประมาณ 241 บาท และค่าใช้จ่ายอื่น ๆ เช่น ค่าน้ำ ค่าไฟ ค่าโทรศัพท์ ตกเฉลี่ยเดือนละ 460 บาท

2) บริการของอาคารชุดที่ผู้พักอาศัยใช้มากที่สุดคือ ที่จอดรถ รองลงมาได้แก่ เสอาอากาศ วิทยุโทรทัศน์ การรักษาความปลอดภัย ขาม ระบบโทรศัพท์ ร้านค้าย่อย ร้านอาหาร ร้านเสริมสวย ร้านตัดผม สวนพักผ่อน และสนามเด็กเล่น และห้องซักรีด

3) ผู้พักอาศัยในอาคารชุดราคาถูก มีปัญหาในการใช้ลิฟท์มากที่สุด รองลงมาได้แก่ ที่จอดรถ ระบบกักน้ำเสีย ระบบประปา ระบบโทรศัพท์ ภายใน และระบบไฟฟ้า

4) ผู้ที่กำลังพักอาศัยในอาคารชุดราคาถูก มีทัศนคติที่ดีต่อการพักอาศัยในอาคารชุดเพียงร้อยละ 8.1 ส่วนใหญ่ร้อยละ 87.2 มีทัศนคติเป็นกลาง ส่วนที่เหลืออีกร้อยละ 4.7 มีทัศนคติที่ไม่ดีต่อการพักอาศัยในอาคารชุด ผู้ที่มีรายได้เฉลี่ยต่อเดือนของครอบครัวสูงกว่ามีทัศนคติที่ไม่ดีต่อการพักอาศัยในอาคารชุดน้อยกว่าผู้ที่มีรายได้ต่ำกว่า และผู้ที่มีการศึกษาสูงมีทัศนคติต่อการพักอาศัยในอาคารชุดดีกว่าผู้ที่มีการศึกษาต่ำกว่า

3. ผลการวิจัยนัยสมมติฐาน

การวิจัยนัยสมมติฐานการวิจัยแต่ละประเด็นสามารถสรุปผลได้ดังนี้

1) ทัศนคติการเลือกที่อยู่อาศัย ของผู้อยู่อาศัยในอาคารชุดพักอาศัยราคาถูก มีแนวโน้มเปลี่ยนแปลงจากบ้านเดี่ยวไปสู่อาคารชุดพักอาศัยที่มีความสะดวกสบายมากขึ้น

จากการทดสอบสมมติฐานโดยใช้ไคสแควร์ พบว่าสมมติฐานนี้ได้รับการปฏิเสธ เนื่องจากผู้อยู่อาศัยถึงร้อยละ 68.1 ต้องการจะย้ายไปอยู่อาศัยในบ้านเดี่ยว โดยมีผู้เลือกจะเข้าพักอาศัยในอาคารชุดเพียงร้อยละ 17.6 เท่านั้น การทดสอบค่าสถิติไคสแควร์พบว่า ไม่มีนัยสำคัญที่ระดับ 0.05 คือ ผู้มีรายได้สูงมีความคิดเห็นไปในทิศทางเดียวกัน แสดงให้เห็นว่าที่อยู่อาศัยแบบอาคารชุด ไม่ใช่แบบที่อยู่อาศัยที่ผู้อยู่อาศัยส่วนใหญ่ต้องการอยู่อาศัย โดยเหตุผลสำคัญของผู้อยู่อาศัยที่อาศัยในอาคารชุด คือ เป็นแบบที่อยู่อาศัยที่มีเนื้อที่ใช้สอยน้อยและไม่มีบริเวณบ้าน นอกจากนี้ยังเกรงว่าจะมีปัญหาเกี่ยวกับเพื่อนบ้านที่อยู่อาศัยร่วมในอาคารชุดเดียวกัน และหลาย ๆ คนเห็นว่า อาคารชุดมีราคาแพงเกินไป อย่างไรก็ตามหากพิจารณาเฉพาะในกลุ่มผู้มีรายได้น้อย ที่เลือกจะอยู่อาศัยในอาคารชุด พบว่า ผู้อยู่อาศัยที่มีรายได้น้อยชั้นสูง เลือกที่จะอยู่อาศัยในอาคารชุดมากกว่าผู้มีรายได้น้อยชั้นปานกลางและชั้นต่ำ

2) ผู้อยู่อาศัยในอาคารชุดพักอาศัยราคาถูก ย่านชานกรุงเทวมหานครมีแนวโน้มที่จะโยกย้ายที่อยู่อาศัยจากย่านชานกรุงเทวมหานครเข้าสู่เขตชั้นกลางและชั้นในของกรุงเทวมหานครมากขึ้น

ประเด็นนี้ วิเคราะห์ผลจากปัจจัยสำคัญ ที่กลุ่มตัวอย่างใช้เลือกประเภทที่อยู่อาศัย โดยให้ความสำคัญกับการเลือกอยู่อาศัยในบริเวณศูนย์กลาง

ธุรกิจใจกลางเมือง ซึ่งผลการสำรวจพบว่า ผู้อยู่อาศัยให้ความสำคัญมากกับหลักการนี้เพียงร้อยละ 31.9 ปานกลางร้อยละ 29.0 และน้อยร้อยละ 39.1 แสดงว่า ผู้อยู่อาศัยไม่ค่อยสนใจ หรือไม่เห็นว่าการเลือกที่จะอยู่อาศัยในบริเวณศูนย์กลางธุรกิจ หรือการอยู่ใจกลางเมืองเป็นสิ่งจำเป็น โดยผลการจำแนกเปรียบเทียบตามระดับรายได้ของผู้อยู่อาศัย พบว่าผู้อยู่อาศัยที่มีรายได้น้อยขั้นต่ำและปานกลาง ให้ความสำคัญกับการอยู่ในเขตใจกลางเมืองหรือบริเวณศูนย์กลางธุรกิจในระดับปานกลางค่อนข้างน้อย ในขณะที่ผู้ที่มีรายได้น้อยขั้นสูงส่วนใหญ่ให้ความสำคัญในระดับปานกลางค่อนข้างมาก อย่างไรก็ตามเมื่อทดสอบสมมติฐานโดยใช้ไคแอสควร์ พบว่า ไม่มีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.05 แสดงว่าระดับรายได้ของผู้อยู่อาศัยไม่มีความสัมพันธ์ หรือเป็นอิสระต่อกันกับความต้องการโยกย้ายที่อยู่อาศัยจากเขตชั้นนอกของกรุงเทพมหานคร เข้าสู่เขตชั้นกลางและชั้นในของกรุงเทพมหานครมากขึ้น ซึ่งสรุปได้ว่าสมมติฐานนี้ได้รับการปฏิเสธ

ข้อเสนอแนะ

1. ข้อเสนอแนะต่อการวิจัยในอนาคต

1.1 ในกรณีที่มีผู้สนใจจะศึกษาหัวข้อนี้ต่อไปในอนาคต ผู้วิจัยขอแนะนำว่า ควรจะเลือกศึกษาเฉพาะกลุ่มประชากรที่เป็นผู้บริหารรุ่นใหม่ ซึ่งมีช่วงอายุในระหว่าง 30-40 ปี เพราะเป็นกลุ่มผู้อยู่อาศัยที่มีความคิดและทัศนคติที่สมัยใหม่ ไม่ยึดติดอยู่กับค่านิยมแบบเดิมที่คนรุ่นเก่าส่วนใหญ่จะมีต่อการอยู่อาศัยในอาคารชุด ทั้งนี้อาจเป็นเพราะมีแนวโน้มค่านิยมที่มองที่อยู่อาศัยแบบบ้านเดี่ยวเป็นเครื่องวัดสถานภาพเศรษฐกิจและสังคม ในระดับขั้นสูงกว่าที่อยู่อาศัยแบบอื่น ๆ การศึกษาวิจัยในกลุ่มผู้บริหารรุ่นใหม่ น่าจะได้ทัศนคติต่อการอยู่อาศัยในอาคารชุดที่สอดคล้องกับเหตุการณ์ปัจจุบันมากกว่ากลุ่มประชากรอื่น ๆ

1.2 ในการวิจัยเกี่ยวกับการเลือกที่อยู่อาศัย ของผู้อยู่อาศัยนั้น ระดับรายได้ของผู้อยู่อาศัย เป็นตัวแปรที่ควรพิจารณาให้เหมาะสมกับช่วงเวลาที่ทำการศึกษา เนื่องจากภาวะเศรษฐกิจมีการเปลี่ยนแปลงอย่างรวดเร็ว ระดับรายได้ของผู้อยู่อาศัยย่อมจะต้องเปลี่ยนแปลงไปตามเงื่อนไขภาวะเศรษฐกิจดังกล่าว ประกอบกับแนวโน้มการเปลี่ยนแปลง ของระดับราคา ของที่อยู่อาศัย

มีแนวโน้มสูงขึ้นไปตามภาวะเศรษฐกิจนี้ด้วย ความสามารถในการซื้อของผู้ที่
ต้องการจะอยู่อาศัยที่มีสภาพแวดล้อมที่ดีและถูกสุขลักษณะในอนาคต จะต้องสูงขึ้น
ไปตามภาวะความเคลื่อนไหวของราคาที่อยู่อาศัย ในอนาคตการจำแนกระ
ดับรายได้ของผู้อยู่อาศัยที่มีรายได้น้อยมีแนวโน้มเพิ่มสูงขึ้นเป็นขั้นต่ำ 6,500-
9,000 บาทต่อเดือน

1.3 ประเด็นการวิจัยเกี่ยวกับอาคารชุดที่น่าสนใจและไม่ได้ทำ
การวิจัยในครั้งนี้ คือ เป้าหมายการซื้ออาคารชุดของผู้อยู่อาศัยที่กำลังพักอาศัยอยู่
ในอาคารชุดปัจจุบัน มีเป้าหมายเพื่อการอยู่อาศัยเอง หรือให้เช่า หรือเพื่อการ
เก็งกำไร เป็นต้น การวิจัยในประเด็นนี้จะมีผลสะท้อนให้เห็นถึงทิศทางการลง
ทุนของธุรกิจอาคารชุดได้ว่าควรจะสร้างอาคารชุด เพื่อการอยู่อาศัยในลักษณะใด
จึงจะตอบสนองความต้องการของผู้ซื้อได้อย่างชัดเจนขึ้น

1.4 ในกรณีที่มีผู้สนใจจะเก็บรวบรวมข้อมูลจากผู้ที่กำลังพักอาศัย
ในอาคารชุดราคาถูก สำหรับผู้มีรายได้น้อยในกรุงเทพมหานคร ควรจะต้อง
เตรียมการเก็บรวบรวมข้อมูลและวางแผนการเก็บรวบรวมข้อมูลที่รอบคอบและรัด
กุม เพื่อเตรียมการแก้ไขปัญหาการไม่ได้รับความร่วมมือจากผู้อยู่อาศัยที่พักอาศัย
อยู่ในอาคารชุดต่าง ๆ และการไม่ได้รับอนุญาตจากผู้บริหารอาคารชุดในการขอ
เข้าสัมภาษณ์ผู้พักอาศัยอันเป็นข้อจำกัดหรืออุปสรรคสำคัญในการศึกษา

1.5 เพื่อให้ได้ข้อมูลที่สมบูรณ์ยิ่งขึ้น ควรมีการสำรวจและวิจัย
เพิ่มเติมเกี่ยวกับการบริการหลังการขายด้วย รวมถึงการสำรวจเรื่องค่าใช้จ่าย
ในการบำรุงรักษาห้องชุด ทริพย์สินส่วนกลาง และการบริหารงานของนิติบุคคล
อาคารชุด หรือ องค์กรที่บริหารอาคารชุดของโครงการนั้น ๆ

2. ข้อเสนอแนะต่อธุรกิจอาคารชุดในกรุงเทพมหานคร

2.1 การลงทุนสร้างอาคารชุดสำหรับผู้มีรายได้น้อย ยังคงมีความเป็นไปได้ค่อนข้างสูง แต่ทั้งนี้ราคาห้องชุดไม่ควรสูงกว่าหน่วยละ 4 แสนบาท ตามภาวะเศรษฐกิจปัจจุบัน และมีจำนวนหน่วยในแต่ละโครงการไม่มากเกินไป ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับทำเลที่ตั้ง สิ่งอำนวยความสะดวก ราคาต่อตารางเมตร ชื่อเสียงของผู้ประกอบการ ฯลฯ

2.2 อาคารชุดไม่จำเป็นต้องตั้งอยู่ใจกลางเมือง แต่จะต้องอยู่ในบริเวณที่ไม่ไกลจากใจกลางเมืองมากนัก น้ำไม่ท่วม มีแหล่งอุปโภคบริโภคที่จำเป็นอยู่ในบริเวณข้างเคียง เช่น ร้านอาหาร โรงเรียนอนุบาล ซูเปอร์มาร์เก็ต คลินิกแพทย์ โรงพยาบาล ธนาคาร โดยเฉพาะอย่างยิ่งที่ทำงาน และการเดินทางเข้าสู่ใจกลางเมืองทำได้สะดวก

2.3 ลักษณะอาคารชุดควรจะแก้ปัญหาเกี่ยวกับเนื้อที่ใช้สอย การไม่มีบริเวณบ้าน และปัญหาที่อาจจะเกิดขึ้นกับเพื่อนบ้านได้ เช่น ในแต่ละชั้นของอาคารชุดควรมีจำนวนห้องชุดให้น้อยที่สุด ห้องชุดแต่ละชุดมีเนื้อที่ใช้สอยไม่ต่ำกว่า 25 ตารางเมตร โดยมีห้องนอนอย่างน้อย 1 ห้อง ราคาเฉลี่ยไม่เกินหน่วยละ 4 แสนบาท และจัดให้มีบริเวณสวนหย่อมเป็นส่วนกลางในแต่ละโครงการ รวมทั้งมีสิ่งอำนวยความสะดวกและสาธารณูปโภคให้เพียงพอพร้อมสมบูรณ์

2.4 บริการของอาคารชุดควรเน้นให้สิ่งที่เป็นและผู้พักอาศัยส่วนใหญ่ใช้เป็นประจำ ได้แก่ ที่จอดรถ เส่าอากาศวิทยุโทรทัศน์ การรักษาความปลอดภัย ระบบโทรทัศน์ รั้วค้าย่อย และร้านอาหาร นอกจากนี้จะต้องเน้นเกี่ยวกับการดูแลลิฟท์ ระบบกำจัดน้ำเสีย ระบบประปา และระบบไฟฟ้า ซึ่งเป็นปัญหาที่เกิดขึ้นกับผู้อยู่อาศัยในอาคารชุดมากที่สุดในปัจจุบัน

2.5 การบริหารงานอาคารชุดเป็นเรื่องสำคัญมากเรื่องหนึ่งของผู้ประกอบการธุรกิจอาคารชุด จะต้องเตรียมงานล่วงหน้าและวางแผนงานประชาสัมพันธ์ให้ผู้อยู่อาศัยเข้าใจถึงระบบการบริหารงานอาคารชุด การใช้สถานที่และบริการ ตลอดจนค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ที่จะเกิดขึ้น เพื่อให้เกิดความเป็นระเบียบเรียบร้อยในการอยู่อาศัยร่วมกัน ซึ่งถ้าหากมีการวางแผนการจัดระบบการบริหารอาคารชุดที่ดีแล้ว จะเป็นจุดเด่นประการหนึ่งที่จะใช้ในการโฆษณา เพื่อโน้มน้าวใจลูกค้าเป้าหมายของโครงการได้

2.6 จากผลการวิจัยที่พบว่าทัศนคติของผู้อยู่อาศัยในอาคารชุดมีทัศนคติที่ไม่ดีต่อความรำคาญที่อาจเกิดขึ้นจากการพักอาศัยในอาคารชุดผู้ประกอบการจึงน่าจะหาทางป้องกันปัญหาดังกล่าว โดยการออกแบบห้องชุดให้มีระบบการป้องกันเสียงรบกวนจากห้องข้างเคียง

2.7 จากการที่รัฐบาลมีนโยบายสนับสนุนอย่างต่อเนื่องเกี่ยวกับการลงทุนของต่างชาติในประเทศไทย และการส่งเสริมการพัฒนาเทคโนโลยีการผลิตในภาคอุตสาหกรรม มีผลให้ชาวต่างชาติและครอบครัวเข้ามาอยู่อาศัยในประเทศไทยมากขึ้นทั้งในระยะสั้นและระยะยาว อีกทั้งรัฐบาลมีแนวโน้มจะออกกฎหมายอาคารชุดอนุญาตให้ชาวต่างชาติซื้ออาคารชุดพักอาศัยได้ แนวโน้มของธุรกิจอาคารชุดในอนาคตควรจะให้ความสำคัญกับลูกค้าที่เป็นชาวต่างชาติด้วย